



# SF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST 順豐房地產投資信託基金

(根據證券及期貨條例(香港法例第671章)第104條獲認可之香港集體投資計劃)

股份代號：2191



中期報告  
2021

## 關於順豐房託

---

順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)(股份代號：2191)是於2021年5月17日在香港聯交所主板上市的首個以物流為主的房地產投資信託基金。順豐房託是獲證監會授權並由信託契約所組成的一項集體投資計劃。

順豐房託的投資重點是全球可產生收入的房地產，而初步重點為物流物業。順豐房託的投資組合最初包括位於香港以及中國內地佛山及蕪湖的三項物業。所有該等物業均為現代物流物業，包含配備自動分揀及供應鏈支持設施的分撥中心，及戰略性地位處香港及中國內地的主要物流樞紐，鄰近主要機場、海港、鐵路、高速公路及交通樞紐。

## 關於房託管理人

---

順豐房託由順豐房託資產管理有限公司(「房託管理人」)管理，其主要職責是根據信託契約並純粹以基金單位持有人的利益為前題管理順豐房託及其所有資產。

## 關於順豐控股股份

---

順豐控股股份有限公司(「順豐控股股份」)為一間於中國成立且其股份於深圳證券交易所上市的公司，並為順豐房託的發起人及控權單位持有人。順豐控股股份是中國內地主要的綜合物流服務供應商，擁有全面的業務板塊、涵蓋貨運、冷鏈、國際及本地服務、跨境物流及供應鏈管理。

# 目錄

2	表現摘要
3	管理層討論與分析
3	市場及業務回顧
8	財務回顧
10	前景
11	企業管治
17	權益披露
20	其他資料
21	關連人士交易
24	獨立會計師審閱報告
26	簡明綜合財務報表
26	簡明綜合收益表
27	簡明綜合全面收益表
28	簡明綜合資產負債表
30	簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
31	綜合分派表
32	簡明綜合現金流量表
33	簡明綜合財務報表附註
72	物業組合
73	績效表
74	詞彙
封底 內頁	公司資料

# 表現摘要

## 收益



報告期：2021年4月29日(成立日期)至2021年6月30日

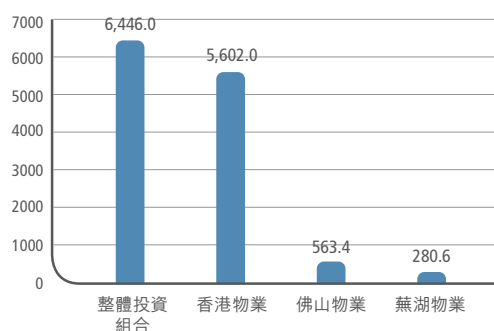
## 物業收入淨額



報告期：2021年4月29日(成立日期)至2021年6月30日

## 物業估值

百萬港元



於2021年6月30日

## 每基金單位 資產淨值

**4.9  
港元**



## 資產淨值

**39.223億  
港元**

於2021年6月30日

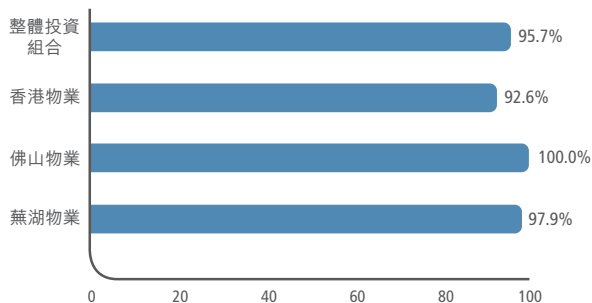
## 資本負債比率

**29.6%**



於2021年6月30日

## 出租率



於2021年6月30日

## 市場及業務回顧

### 市場概覽

於2021年上半年，中國內地的國內生產總值同比上升12.7%。第二季度的溫和回升反映國內外的綜合因素，國內回升主要是由消費及服務活動上升所帶動。作為全球產業鏈中的主要製造業出口基地，中國內地於2021年首七個月的進出口總值分別增長24.4%及24.5%，主要反映自去年年初因COVID-19實施的封城措施放寬後，經濟有所復甦。根據國際貨幣基金組織於2021年7月的最新預測，中國內地於2021年的國內生產總值增長率將達8.1%。

中國內地的物流業持續發展，於2021年上半年社會物流總額增加15.7%。於2021年首七個月，中國內地物流業的景氣指數(此乃預示中國內地物流業界的物流活動表現)整體處於正數範圍。總體而言，中國內地的工業物流需求正穩步攀升，進口物流的需求增加且勢頭良好，而由民生消費相關的新動力所帶來的需求亦繼續迅速發展。

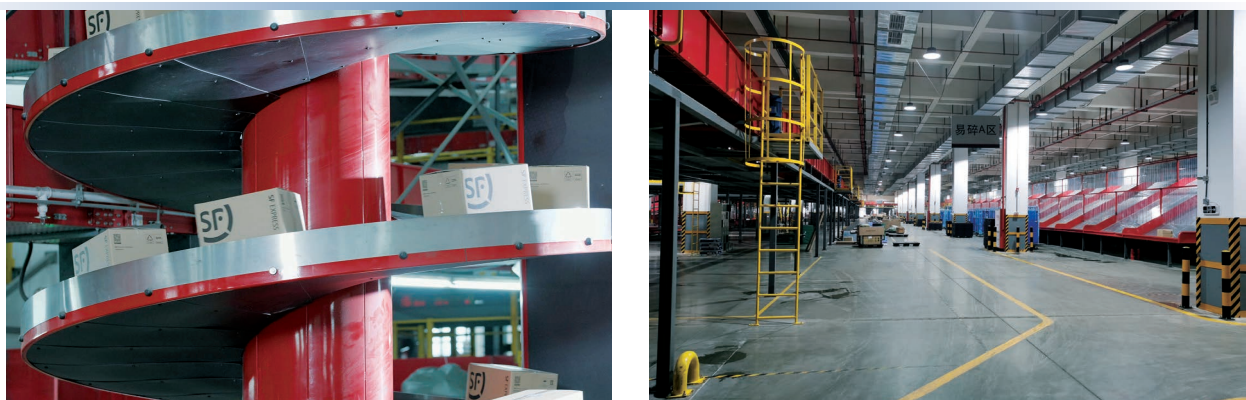
香港及中國內地電子商務市場的發展成為物流物業市場的主要推動力，概因電子商務活動需要全面的物流及倉儲支援，以便儲存及分撥商品。隨著互聯網應用日益廣泛及家庭消費能力逐漸提升，電子商務市場在過去十年迅速擴展。COVID-19疫情爆發亦加速消費習慣及零售商供應鏈管理的結構性變化，促使零售商及供應商將彼等的物流設施推向現代化及提升能力，以應對當前變化。

### 我們的物業概覽

本集團的三項物業分別位於香港青衣以及中國內地的佛山及蕪湖。物業最初是為支援順豐控股股份(於深圳證券交易所上市及為順豐房託的控權單位持有人)的物流運營而開發。於2021年6月30日，物業可出租面積的80.0%已租予順豐控股股份集團。若干設施專為迎合彼等的運營需要而建造，及大量資本開支是為了安裝符合彼等指定規格的重型機器及設備而投放。

## 管理層討論與分析

所有與順豐控股股份集團訂立的現存租約的年期均自2021年5月1日起計為期五年，而該等租約項下的應付租金訂定為每年遞增3%至5%，視乎相關物業的所在位置而定。雖然順豐控股股份集團的租金貢獻在物業所產生的租金收入總額中佔相對較高百分比，房託管理人認為這項安排可提供極為穩定的收入，對順豐房託有利。



自動分揀及供應鏈支持設施

於2021年6月30日，物業的平均出租率為95.7%，其中香港物業、佛山物業及蕪湖物業分別錄得92.6%、100.0%及97.9%的出租率。物業容納了共32名租戶，其中來自順豐控股股份集團的貢獻佔報告期內租金收入總額約76.6%。約86.1%的租戶(就可出租面積而言)來自物流行業，餘下租戶來自製藥、食物供應及其他行業。按可出租面積計算，於2021年6月30日，物業的加權平均租約屆滿期為4.4年。



香港物業



香港物業位置圖

於2021年6月30日，香港物業容納了共8名租戶，其中可出租面積約65.9%乃租予順豐控股股份集團。餘下租戶來自物流業(包括貨運代理)以及製藥及食物供應行業。

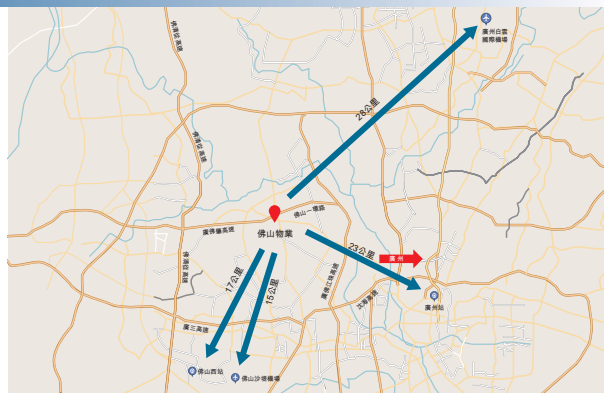
香港物業於2014年落成，是一幢15層(加地下一層)高的坡道式現代物流物業，擁有可出租面積總計約160,322.2平方米。香港物業的設計可容納每日24小時的全天候運作，包括(a)一個配備自動分揀及供應鏈支持設施的分撥中心；(b)停車場及倉庫；以及(c)配套辦公室。香港物業為香港最新的現代物流物業之一，並為一幢經能源與環境設計(LEED)認證的樓宇，其已獲美國綠色建築委員會頒發LEED金獎，以表彰其設計具成效及可持續性。

香港物業戰略性地位處香港青衣，該地點為高端物流樞紐，並為物流物業高度集中之地。青衣與香港其他地區緊密連接，往來其他地區僅需30分鐘車程即可。香港物業毗鄰葵青9號貨櫃碼頭(街道對面約100米)及昂船洲大橋，可輕易前往主幹道及主要商業區，且有完善交通接駁香港國際機場(相距約19公里)。

## 管理層討論與分析



佛山物業



佛山物業位置圖

於2021年6月30日，佛山物業容納了兩名租戶，但近乎全部是出租予順豐控股股份集團以用作地區分撥的一項現代物流物業。

佛山物業於2021年3月落成，為一項現代物流物業，擁有可出租面積總計約84,950.8平方米。佛山物業包括(a)一幢高三層的坡道式分撥中心；及(b)一幢配套樓宇。佛山物業配備有智能技術及量身訂造的設施（如自動分揀及供應鏈支持設施），可滿足其物流租戶的需要。

佛山物業位於中國佛山南海區（為大灣區的一部分）。由於南海區位置便利及經濟繁榮，因此佛山的物流物業均集中於該區域。按建築面積計算，佛山物業為佛山南海區最大的現代物流物業之一。佛山物業鄰近佛山一環路，且距離佛山沙堤機場約15公里、距離佛山西站約17公里、距離中國內地南方最大的高鐵廣州站約23公里，及距離中國內地最大航空運輸樞紐之一的廣州白雲機場約28公里。





蕪湖物業



蕪湖物業位置圖

於2021年6月30日，蕪湖物業容納了共22名租戶，其中可出租面積約89.1%出租予順豐控股股份集團。

蕪湖物業於2019年落成，為一個現代物流物業，擁有可出租面積總計約62,404.5平方米。該物業包括(a)兩個單層的高標準倉庫；(b)配備有自動分揀及供應鏈支持設施的一幢兩層高的分撥中心；(c)一幢研發樓宇；及(d)兩幢配套樓宇。蕪湖物業定位為現代物流物業，可滿足租戶的各種商業需要。

蕪湖物業位於中國鳩江經濟開發區，該區域乃蕪湖的政治、文化及金融中心，亦為長江三角洲經濟區的核心物流滙聚地。按建築面積計算，蕪湖物業為蕪湖大型現代物流物業之一。蕪湖物業(i)距離蕪湖東高鐵站約六公里；(ii)距離蕪湖國際貨運港約十公里；及(iii)距離連接長江三角洲經濟區南北的寧蕪高速公路約兩公里。

## 財務回顧

本業績為順豐房託自成立日期以來編製的首份中期財務業績。因此，本業績並未備有往年的財務比較數據。

## 財務摘要

### 經營業績

於報告期內，順豐房託錄得收益5,070萬港元，其中香港物業以及中國內地的佛山物業與蕪湖物業分別帶來3,990萬港元及1,080萬港元的貢獻。物業收入淨額為4,220萬港元，其中香港物業以及中國內地的佛山物業與蕪湖物業分別帶來3,320萬港元及900萬港元的貢獻。

### 分派政策

根據信託契約，順豐房託須於每個財政年度將不少於順豐房託年度可供分派收入90%的金額分派予基金單位持有人。除上市後的首次分派外，房託管理人預期順豐房託就每個財政年度將作出兩次分派，包括就截至6月30日止六個月期間作出的中期分派以及就截至12月31日止六個月期間作出的末期分派。

倘房託管理人認為順豐房託在業務所需外擁有盈餘資金，其亦可酌情作出超逾及高於年度可供分派收入90%的分派。誠如發售通函所披露，房託管理人擬於上市後將自上市日期起至2021年12月31日止期間的年度可供分派收入的100%用於其首次分派。因此，首次分派將包括有關期間的可供分派收入總額2,670萬港元及截至2021年12月31日止六個月期間的可供分派收入總額。首次分派將不遲於2022年5月底向於首次分派記錄日期的記名基金單位持有人派付。

### 財務狀況

於2021年6月30日，總資產及基金單位持有人應佔資產淨值分別為66.898億港元及39.223億港元，及基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值為4.9港元。

於2021年6月30日，物業的估值總額(由獨立物業估值師評估)為64.460億港元，較2021年3月31日(即發售通函內披露的最後估值日期)的估值總額增加5.7%。

於2021年6月30日，順豐房託的資本負債比率(即借款總額佔總資產的百分比)為29.6%，而總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)佔總資產百分比為41.4%。

### 資本管理

於2021年4月，順豐房託的一間附屬公司訂立融資協議，獲批授(a)不超過21.59億港元的承諾定期貸款融資及(b)不超過2.5億港元的非承諾循環貸款融資。定期貸款融資的年期為首次提用日期起計五年，利率為香港銀行同業拆息加年利率1.10%，而循環貸款融資的年期為提用日期起計不超過一年，利率為香港銀行同業拆息加年利率0.85%。該等定期貸款融資連同循環貸款融資以香港物業及其租金收款賬戶作抵押。

於2021年6月30日，定期貸款融資當中的17.5億港元已予提用而循環貸款融資則尚未提用。

於2021年4月，順豐房託的兩間附屬公司就本金額分別達人民幣1.2億元及人民幣1.0億元的定期貸款融資於中國內地訂立融資協議。該等在岸定期貸款融資的年期為首次提用日期起計五年並作定期還款，而年利率為5.5%。該等在岸定期貸款融資以佛山物業以及佛山物業與蕪湖物業兩者的租金收款賬戶作抵押。

於2021年6月30日，順豐房託的借款總額為19.805億港元，而當中88.2%乃按浮動利率計息，故將受各中央銀行的政策影響。自2020年初以來，世界各國央行紛紛出台進一步的量化寬鬆措施並降低利率以支撐本土經濟，從而將利率拉低至創新低水平。房託管理人將密切監察利率變動及將在適當時候考慮使用金融衍生工具來管理利率風險，以減低向基金單位持有人分派的影響。

目前，順豐房託的收益中以人民幣計值的比例約為21.4%。因此，人民幣兌港元匯率的波動可能會影響向基金單位持有人分派的水平。房託管理人將密切監察外匯市場，並將在必要時採取適當的保護措施。

### 流動資金管理

於2021年6月30日，順豐房託擁有共1.733億港元的現金及銀行結餘以及2.5億港元額度的非承諾循環貸款融資。經考慮本集團經營所產生的經常性收入、現時的現金狀況及備用資金來源後，房託管理人認為本集團擁有足夠的財務資源以滿足其業務及其他需求。

## 管理層討論與分析

### 上市所得款項用途

於上市日期前，順豐房託於2021年5月13日向順豐豐泰產業園控股有限公司(為順豐控股股份的全資附屬公司)發行共280,000,000個新基金單位，作為收購持有物業的控股公司的部分代價。此外，於上市日期，順豐房託根據順豐房託基金單位的全球發售按每基金單位4.98港元向公眾基金單位持有人發行共520,000,000個新基金單位，集資約25.896億港元(「所得款項」)(扣除交易成本前)。房託管理人已按發售通函「所得款項用途」一節所列明的用途，將所得款項連同提用的銀行貸款一併用作購入持有物業的控股公司、上市交易成本及一般公司用途。於2021年6月30日，所得款項中約5,660萬港元仍未動用。

### 前景

雖然在推出有效預防COVID-19的疫苗後大眾情緒得以緩和，但全球經濟仍受疫情不穩定的陰霾籠罩。儘管如此，COVID-19疫情的爆發卻加速了消費習慣及零售商供應鏈管理的結構性變化，促使零售商及供應商將彼等的物流設施推向現代化及提升能力，以應對當前變化。

香港及中國內地的政府優惠政策預計將會繼續推動現代物流物業市場的發展。香港政府出台多項支援運輸基建建設(例如香港國際機場第三條跑道以及新的跨境基建)的措施，預期可繼續加強香港與中國內地的聯繫，並促進香港貿易與物流業以及現代物流物業市場的發展。

在中國內地方面，中國政府已出台一系列支持物流業發展的优惠政策及改革措施，而該等措施最終將有利於現代物流物業市場的發展。

儘管全球經濟仍不穩定，但消費市場的強勁需求以及電子商務的蓬勃發展支撐物流物業，加上順豐房託穩健的資產負債情況及高質素的資產組合，房託管理人將致力為基金單位持有人於順豐房託的首個財政年度帶來穩定回報。

展望未來，房託管理人將與順豐控股股份緊密合作，尋找來自順豐控股股份集團或第三方具收入及資本增值潛力的現代物流物業的收購機會，從而為基金單位持有人提供可持續的回報及提升資產價值。

房託管理人深知良好的企業管治對順豐房託的暢順、有效及具透明度的運營以及其吸引投資、保障基金單位持有人及持份者利益，及提升基金單位持有人價值的能力至關重要。因此，房託管理人承諾為順豐房託秉持高企業管治標準，並已制定若干政策及程序以提倡具透明度且含內在制衡機制的運營。房託管理人自上市起為順豐房託採納的若干企業管治政策及程序已於發售通函中描述。

房託管理人已就順豐房託的管理及運營採納合規手冊。合規手冊載列主要流程、系統以及政策及程序，包括企業管治政策。

於有關期間內，順豐房託及房託管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則的適用條文、信託契約及合規手冊(在所有重要層面)。

## 認可架構

順豐房託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃，並受房地產投資信託基金守則所規管及由信託契約所組成。

房託管理人獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌以進行受規管的資產管理活動。於有關期間及直至本報告日期，房託管理人擁有三名根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則所規定的負責人員，彼等姓名載列於本報告「公司資料」一節。

受託人為一間根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊的信託公司，並為根據房地產投資信託基金守則具資格擔任證券及期貨條例項下認可的集體投資計劃的受託人。

## 受託人及房託管理人的職責

受託人與房託管理人互相獨立。根據信託契約，受託人負責代表基金單位持有人妥善保管順豐房託的資產及監管房託管理人的活動，以確保順豐房託遵守相關組成文件及其適用的監管規定。房託管理人純粹以基金單位持有人的利益為前題根據信託契約管理順豐房託及其資產以及按普通法規定履行其作為順豐房託管理人的職責，尤其確保純粹以基金單位持有人的利益為前題專業管理順豐房託資產的財務及經濟事宜。

### 房託管理人的董事會及董事委員會

#### 董事會

董事會主要監督房託管理人日常事務的管理及其業務的運營，並負責房託管理人的整體管治事宜。董事會行使其在房託管理人組織章程細則所規限內的一般權力，以確保房託管理人妥善履行其職責，並維持健全的內部監控政策及風險管理系統。

截至本報告日期，董事會由10名董事組成，包括一名執行董事(即行政總裁)、四名非執行董事(其中一名為主席)及五名獨立非執行董事。董事姓名載列於本報告「公司資料」一節。

於所有董事當中，九名董事(包括四名獨立非執行董事)在上市日期前已獲委任。於2021年6月30日，饒群林先生獲委任為另一名獨立非執行董事。隨著這最後一名獨立非執行董事的加入，獨立非執行董事的人數佔董事會成員總人數的50%。董事會內獨立董事的強大代表性，確保董事會能夠有效地作出獨立判斷。除所披露者外，於有關期間及截至本報告日期，董事會成員並無變動。

董事會的組成反映了有效領導董事會及執行其職責所需的均衡專長與經驗。主席(由王衛先生擔任)的職責與行政總裁(由翟迪強先生擔任)的職責明確劃分，以加強問責性及責任承擔。根據合規手冊，主席必須為非執行董事。彼負責董事會及房託管理人的整體領導。行政總裁為執行董事並負責房託管理人及順豐房託的日常管理並監督管理團隊，以確保房託管理人及順豐房託的運營符合既定戰略、政策及法規。

#### 董事的資料變動

於刊發日期為2021年5月5日的發售通函後及直至本報告日期止，董事的資料變動如下：

- (i) 陳懷林先生於2021年5月獲委任為Green Link Digital Bank Pte. Ltd.(一間於新加坡註冊成立的私人公司)的獨立非執行董事。

- (ii) 饒群林先生於2021年6月30日獲委任為房託管理人的獨立非執行董事與投資委員會成員；及彼亦於2021年7月15日獲委任為豐泰地產投資的董事總經理及中國區主管(物業投資)。
- (iii) 何立基先生(榮譽勳章，太平紳士)獲委任為香港政府的土地及建設諮詢委員會及其土地小組委員會的成員，自2021年7月1日起生效。

### 董事委員會

董事會已成立四個董事委員會，即投資委員會、審核委員會、提名及薪酬委員會以及披露委員會，以協助董事會履行其若干方面的職責。該等董事委員會均受其書面訂明的職權範圍所規限。

### 投資委員會

投資委員會主要負責就建議收購及／或出售資產、資本管理策略(如對沖活動)、融資及再融資安排及投資與財務風險進行評估及提出建議，以及檢討資金管理方面的財務權限與政策或程序並提出修改建議。

於本報告日期，投資委員會包括以下四名成員：

伍瑋婷\*\* (主席)

翟迪強\*

陳明德\*\*\*

饒群林\*\*\*

\* 執行董事

\*\* 非執行董事

\*\*\* 獨立非執行董事

### 審核委員會

審核委員會主要負責建立及維持有效的內部財務申報系統以及內部監控及風險管理系統；確保財務報表的質量及完整性；提名獨立外聘核數師；以及就成本、工作範圍及表現等各方面審視外部審核工作是否充分。

## 企業管治

於本報告日期，審核委員會包括以下四名成員：

陳懷林\*\*\**(主席)*  
何立基*(榮譽勳章，太平紳士)*\*\*\*  
陳明德\*\*\*  
郭淳浩\*\*\*

\*\*\* 獨立非執行董事

審核委員會成員當中最少有一名須為具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。就此而言，陳懷林先生符合規定。

### 提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會主要負責檢討董事會及董事委員會的架構、人數及組成；就董事會及董事委員會的成員變動提出建議；為物色董事候選人及評估候選人資格及評價候選人制訂準則；評估獨立非執行董事的獨立性；審閱、執行及監督董事會多元化政策；審閱、執行及監督董事提名程序；監督及制定總體薪酬策略及政策、薪酬水平及人力繼任計劃；以及就董事的薪酬待遇向董事會提出建議。

於本報告日期，提名及薪酬委員會包括以下四名成員：

何立基*(榮譽勳章，太平紳士)*\*\*\**(主席)*  
伍瑋婷\*\*  
陳懷林\*\*\*  
郭淳浩\*\*\*

\*\* 非執行董事

\*\*\* 獨立非執行董事

### 披露委員會

披露委員會主要負責審閱向基金單位持有人披露資料及發布公告的相關事宜，以確保披露的資料為準確、完整及無誤導成份。

於本報告日期，披露委員會包括以下三名成員：

陳明德\*\*\**(主席)*  
陳懷林\*\*\*  
何立基*(榮譽勳章，太平紳士)*\*\*\*

\*\*\* 獨立非執行董事



## 處理利益衝突的程序

順豐房託投資於全球可產生收入的房地產，而初步重點為位於香港及中國內地的物流物業。雖然順豐控股股份的主要業務並非租賃物業，但其有從事及管理實體以從事中國內地物流物業的投資、開發與管理。管理順豐房託的房託管理人為順豐控股股份的間接附屬公司。因此，房託管理人、順豐房託及順豐控股股份之間可能會存在利益衝突。中國運營管理人為順豐控股股份的間接附屬公司，亦有為順豐控股股份集團的物業及實體提供服務。中國運營管理人可能在順豐控股股份集團的其他活動中在運營層面面臨利益衝突。四名非執行董事(即王衛先生、伍瑋婷女士、楊濤先生及梁翔先生)亦於順豐控股股份及／或其附屬公司中擔任董事及／或高級管理職位；故彼等可能在參與本集團及順豐控股股份集團的業務、政策及其他事務中存在利益衝突。尤甚者，王衛先生於本報告日期控制順豐控股股份59.3%的股權。

為減低與順豐控股股份的潛在利益衝突，房託管理人已在其董事會組成時注入強大的獨立元素。10名董事會成員中有五名(50%)為與順豐控股股份並無關連的獨立非執行董事。該等獨立非執行董事將為順豐房託的利益獨立行事並可處理與順豐控股股份集團的任何潛在利益衝突。審核委員會、披露委員會和提名及薪酬委員會的大多數成員均為獨立非執行董事，藉此提升企業管治水平。

就中國運營管理人而言，房託管理人已將若干敏感的運營職能(即租賃及營銷職能)抽離，以交付予中國運營管理人內部的指定及專責團隊負責執行。該等專責團隊所屬人員的績效將僅以彼等對佛山物業及蕪湖物業的管理成效來衡量，從而有效地使中國運營管理人的利益與順豐房託及基金單位持有人的利益達成一致。為保護物業相關的敏感及機密資料，房託管理人及中國運營管理人已實施如「職能分隔制度」、控制訪問權限的信息技術系統及清晰的報告機制等措施，以保護與物業相關的敏感物業管理資料不會被順豐控股股份集團的成員公司利用，從而損害本集團。

此外，房託管理人已採納以下措施以整體處理利益衝突：

- 房託管理人為順豐房託的專屬管理人，故不會管理任何其他房地產投資信託基金；
- 房託管理人將確保其在行使職能上可獨立於其股東，而房託管理人的高級管理人員均為房託管理人聘用的全職僱員，只專責於本集團的業務運營；
- 房託管理人於合規手冊內已訂立處理利益衝突的程序；

## 企業管治

- 房託管理人已訂立監控程序，以監察順豐房託與其關連人士的關連人士交易；
- 涉及順豐房託的主要持有人或董事或其他關連人士的利益衝突須以舉行董事會會議方式處理，而於有關事項中並無擁有重大利益的所有獨立非執行董事均須出席會議；及
- 於事項中擁有重大利益的董事須就相關決議案放棄投票權，且在有關董事會會議中不得計入會議的法定人數。

## 合規

### 企業管治守則

於有關期間內，順豐房託及房託管理人一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告的原則，並在適用範圍內遵守各項守則條文。

### 規管董事買賣基金單位守則

為規管董事的基金單位交易，房託管理人已採納規管董事買賣基金單位守則為其本身的守則，而該守則的條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。規管董事買賣基金單位守則亦擴大至適用於房託管理人及可能擁有與順豐房託及房託管理人有關的未公布內幕消息的房託管理人僱員。

經向所有董事作出具體查詢後，董事各自已確認彼於有關期間內一直遵守規管董事買賣基金單位守則所載標準。

## 投資者關係及溝通

房託管理人已採納一項基金單位持有人溝通政策，旨在確保與基金單位持有人保持有效溝通，並加強有關披露順豐房託發展的文化。涵蓋順豐房託財務及非財務資料的公告、通函及其他公司通訊均及時發布，以使基金單位持有人及公眾了解順豐房託的最新發展。為確保恰當披露有關資料，房託管理人亦已採納一項公司溝通政策以為員工回應外界查詢訂立標準和提供指引。

房地產投資信託基金守則規定，順豐房託的關連人士須披露彼等於順豐房託基金單位的權益。此外，根據信託契約，證券及期貨條例第XV部有關權益披露的若干條文被視為適用於房託管理人、董事或房託管理人的最高行政人員及於順豐房託基金單位中擁有權益(包括淡倉)的若干人士。

## 董事於基金單位的權益

根據按證券及期貨條例第XV部的條文向香港聯交所及房託管理人作出的權益披露以及房託管理人根據信託契約須予存置的登記冊，於2021年6月30日，董事或房託管理人的最高行政人員於順豐房託基金單位所擁有的權益如下：

董事姓名	所持基金單位數目					總數	佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) <sup>(3)</sup>
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
王衛 <sup>(1)</sup>	-	-	280,000,000 <sup>(2)</sup>	-	280,000,000	35.00	

附註：

1. 主席及非執行董事王衛先生被視為透過包括深圳明德控股發展有限公司、順豐控股股份、深圳順豐泰森控股(集團)有限公司、順豐控股有限公司、陽帆控股有限公司及順豐豐泰產業園控股有限公司等一連串公司於280,000,000個基金單位中擁有權益。進一步詳情請參閱下文「基金單位持有人根據證券及期貨條例須予披露於基金單位的權益」一節。
2. 上述的權益均為好倉權益。於2021年6月30日，任何董事或房託管理人的最高行政人員概無於順豐房託基金單位中持有淡倉權益。
3. 概約百分比乃根據於2021年6月30日已發行合共800,000,000個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，董事或房託管理人的最高行政人員或任何彼等各自的聯繫人均無於順豐房託及／或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位(或，視情況而定，股份)或相關基金單位(或，視情況而定，相關股份)或債券(如有)中擁有須記錄於房託管理人根據信託契約須予存置的登記冊內或須根據證券及期貨條例第XV部的條文另行通知香港聯交所及房託管理人的任何權益。

## 權益披露

### 基金單位持有人根據證券及期貨條例須予披露於基金單位的權益

於2021年6月30日，下列人士(董事或房託管理人的最高行政人員除外)按房託管理人根據信託契約須予存置的登記冊所記錄於順豐房託基金單位中擁有5%或以上權益：

基金單位持有人名稱	身份	所持基金單位數目	好倉/ 淡倉/ 可供借出	佔已發行 基金單位總數的 概約百分比(%) <sup>(2)</sup>
順豐豐泰產業園控股有限公司 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	280,000,000	好倉	35.00
順豐控股股份 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	280,000,000	好倉	35.00
深圳明德控股發展有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	280,000,000	好倉	35.00

附註：

- 280,000,000個基金單位乃由陽帆控股有限公司的直接全資附屬公司順豐豐泰產業園控股有限公司直接持有，而陽帆控股有限公司則為順豐控股有限公司的直接全資附屬公司。順豐控股有限公司為深圳順豐泰森控股(集團)有限公司的直接全資附屬公司，而深圳順豐泰森控股(集團)有限公司則為順豐控股股份的直接全資附屬公司。順豐控股股份為一間於深圳證券交易所上市的公司，而深圳明德控股發展有限公司(一間由主席及非執行董事王衛先生擁有99.9%權益的公司)於2021年6月30日持有順豐控股股份59.3%的權益。因此，深圳明德控股發展有限公司、順豐控股股份、深圳順豐泰森控股(集團)有限公司、順豐控股有限公司、陽帆控股有限公司均被視為於順豐豐泰產業園控股有限公司所直接持有的同一批280,000,000個基金單位中擁有權益。王衛先生因擁有深圳明德控股發展有限公司99.9%的權益，亦被視為於同一批280,000,000個基金單位中擁有權益。
- 概約百分比乃根據於2021年6月30日已發行合共800,000,000個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，房託管理人並無獲任何人士(董事或房託管理人的最高行政人員除外)通知，其於順豐房託基金單位或相關基金單位中擁有權益或淡倉而已記錄或須記錄於房託管理人根據信託契約須予存置的登記冊內。

### 房託管理人於基金單位的權益

於2021年6月30日，房託管理人並無於順豐房託基金單位中持有任何權益。

## 其他關連人士於基金單位的權益

經作出合理查詢後及根據房託管理人可獲得的資料，於2021年6月30日，關連人士(房託管理人、順豐房託的主要持有人、董事或房託管理人的最高行政人員以及彼等各自的聯繫人除外)於順豐房託基金單位持有的權益如下：

基金單位持有人名稱	所持基金單位數目	佔已發行基金單位總數的概約百分比(%) <sup>(2)</sup>
RREEF America LLC <sup>(1)</sup>	8,141,000	1.0716
Deutsche Bank AG London <sup>(1)</sup>	10,000	0.0013

附註：

1. RREEF America LLC及Deutsche Bank AG London均為受託人的聯營公司。
2. 概約百分比乃根據於2021年6月30日已發行合共800,000,000個基金單位計算。

# 其他資料

## 發行新基金單位

於有關期間內概無發行順豐房託的新基金單位。

## 買賣房地產

順豐房託於有關期間內概無進行任何房地產買賣。

順豐房託於2021年6月30日持有的所有房地產之概要載於本報告第72頁的「物業組合」一節。

## 其他投資

於有關期間內，順豐房託概無從事或參與任何物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，亦無投資於任何相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)。

## 僱員

順豐房託為一個外部管理房地產投資信託基金，並未直接聘用任何員工。

## 購回、出售或贖回順豐房託的上市基金單位

於有關期間內，順豐房託或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何上市基金單位。

## 公眾持有基金單位數量

據房託管理人所知及基於公開可得資料，順豐房託已維持充足的公眾持有基金單位數量，其已發行基金單位中不少於25%由公眾持有。

## 審閱中期財務報表

本集團於報告期的簡明綜合財務報表已由審核委員會、披露委員會及順豐房託的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。外聘核數師的審閱報告載於本報告第24至25頁的「獨立會計師審閱報告」一節。

# 關連人士交易

根據房地產投資信託基金守則，順豐房託的關連人士包括房託管理人、受託人、董事、主要持有人及彼等各自的聯繫人。本節下文載列於有關期間內順豐房託及／或其附屬公司與順豐房託的關連人士訂立的關連人士交易概要。

## 順豐租賃框架協議

作為本集團一般及日常業務的一部分，順豐房託的附屬公司(作為業主)會就物業與順豐房託的關連人士(概因彼等與房託管理人或順豐房託主要持有人的關係)(作為租戶)訂立或重續租賃、租約或許可協議(「順豐租賃」)。於2021年4月29日(成立日期)，房託管理人(以順豐房託管理人的身份)與深圳順豐泰森控股(集團)有限公司(為順豐房託的主要持有人)訂立一份租賃框架協議(「順豐租賃框架協議」)，以載列規管順豐租賃的條款及條件。每份個別順豐租賃不時訂立的條款及條件應與順豐租賃框架協議所載者一致。順豐租賃框架協議的初步年期為自2021年5月17日(上市日期)起至2026年12月31日止。星展亞洲融資有限公司(於發售通函所載的獨家上市代理人)已確認，順豐租賃框架協議的年期符合正常商業慣例。

根據順豐租賃框架協議，各順豐租賃的租金乃參考於相關順豐租賃年期開始之日有意向租戶就類似地區的類似物業願意向有意向業主所支付的當時市場公開租金而釐定。

於有關期間內訂立的順豐租賃的詳情及據此確認的租金收入及其他收入如下：

租戶名稱	關係	交易性質	於有關期間的 租金收入及其他收入 (不包括租金按金) 千港元	以現金 或銀行擔保形式 提供的按金 千港元
順豐速運(中國)有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	有關香港物業的物業租賃 及所提供的附加服務 <sup>(4)</sup>	13,787	29,038
順豐速運(香港)有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	有關香港物業的物業租賃 及所提供的附加服務 <sup>(4)</sup>	12,731	28,703

## 關連人士交易

租戶名稱	關係	交易性質	於有關期間的 租金收入及其他收入 (不包括租金按金) 千港元	以現金 或銀行擔保形式 提供的按金 千港元
佛山順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	有關佛山物業的物業租賃	7,048	8,620 <sup>(5)</sup>
安徽順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	有關蕪湖物業的物業租賃	1,551	928 <sup>(5)</sup>
安徽順和快運有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	有關蕪湖物業的物業租賃	1,292	785 <sup>(5)</sup>
夏暉物流(香港)有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	有關香港物業所提供的附加服務 <sup>(4)</sup>	24	-
豐修科技有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	有關香港物業所提供的附加服務 <sup>(4)</sup>	37	-
<b>總計</b>			<b>36,470</b>	

附註：

- (1) 房託管理人的同系附屬公司
- (2) 順豐控股股份(順豐房託的主要持有人)的附屬公司
- (3) 王衛先生(主席及非執行董事)的聯繫人
- (4) 如穿梭巴士、清潔、保安服務等附加服務
- (5) 以銀行擔保形式提供的按金

就順豐租賃框架協議，房託管理人已申請而證監會已授出豁免，令順豐房託可免於嚴格遵守上市規則第十四A章(經房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下有關公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。於有關期間內，房託管理人一直遵守證監會豁免的條件。根據順豐租賃框架協議於有關期間確認的租賃收入及其他收入合共為3,647萬港元，而就截至2021年12月31日止財政年度的租賃收入及其他收入年度上限為3.444億港元。



### 中國運營管理協議

於2021年5月1日，佛山運營管理人就向佛山物業提供運營及物業管理服務與順豐房託的附屬公司佛山潤眾訂立一份運營管理協議（「**佛山運營管理協議**」）。佛山運營管理協議的年期為自2021年5月17日（上市日期）起至2023年12月31日止。

於2021年5月1日，蕪湖運營管理人就向蕪湖物業提供運營及物業管理服務與順豐房託的附屬公司蕪湖豐泰訂立一份運營管理協議（「**蕪湖運營管理協議**」）。蕪湖運營管理協議的年期為自2021年5月17日（上市日期）起至2023年12月31日止。

佛山運營管理人及蕪湖運營管理人兩者均為順豐控股股份（順豐房託的主要持有人）的附屬公司、房託管理人的聯繫人及王衛先生（主席及非執行董事）的聯繫人。因此，佛山運營管理人及蕪湖運營管理人兩者均為順豐房託的關連人士。

根據佛山運營管理協議，佛山運營管理人有權向佛山潤眾按月收取相等於佛山潤眾每月租金與物業管理費收入（兩者均含增值稅）之和的2%的金額作為管理費。根據蕪湖運營管理協議，蕪湖運營管理人有權向蕪湖豐泰按月收取相等於蕪湖豐泰每月租金收入與物業管理費收入（兩者均含增值稅）之和的2%的金額作為管理費。

就佛山運營管理協議及蕪湖運營管理協議，房託管理人已申請而證監會已授出豁免，令順豐房託可免於嚴格遵守上市規則第十四A章（經房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂）項下有關公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。於有關期間內，房託管理人一直遵守證監會豁免的條件。根據佛山運營管理協議及蕪湖運營管理協議於有關期間產生的管理費合共為19.0萬港元，而就截至2021年12月31日止財政年度的管理費年度上限為410萬港元。

### 房地產投資信託基金守則項下的其他披露

根據房地產投資信託基金守則，房託管理人及受託人按組成文件所述提供的服務均不應被視作關連人士交易，但有關服務（任何價值不超過100萬港元的交易服務除外）的詳細資料（如條款及報酬等）須在將予刊發的下一份中期報告或年報內披露。

受託人費用根據信託契約為每半年應付一次。於有關期間，已產生及應付的受託人費用約為16萬港元。

根據信託契約，房託管理人費用包括每半年應付一次的基本費用、每年應付一次的浮動費用，以及（如適用）收購費用及出售變現費用。於有關期間，概無產生或應付的浮動費用、收購費用或出售變現費用。於有關期間，已產生及應以現金支付的房託管理人基本費用約為324萬港元。

受託人費用及房託管理人費用的進一步詳情分別載於簡明綜合財務報表附註9及附註11。

# 獨立會計師審閱報告



羅兵咸永道

致順豐房託資產管理有限公司(「房託管理人」)董事會  
(作為順豐房地產投資信託基金的「管理人」)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第26至71頁順豐房地產投資信託基金(以下簡稱「順豐房託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的中期簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)，此中期財務報表包括於2021年6月30日的簡明綜合資產負債表，以及於2021年4月29日(順豐房託成立日期)至2021年6月30日止期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合分派表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋資料。

## 董事就中期財務報表須承擔的責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」。房託管理人董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報此等中期財務報表，並對其認為使中期財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

### 會計師的責任

我們的責任是對中期財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2400號(經修訂)「歷史財務報表審閱業務」進行審閱。香港審閱準則第2400號(修訂)要求我們就是否發現任何事項，使我們相信中期財務報表在整體上未有根據適用的財務報告框架擬備作出結論。此準則亦要求我們遵守相關的道德規範。

根據香港審閱準則第2400號(修訂)進行的財務報表審閱是有限鑒證業務。會計師執行的程序，主要包括向管理層和公司有關人員作出適當查詢，並應用分析程序和評估所獲得的證據。

在審閱中執行的程序，遠較根據香港審計準則進行的審計範圍為小。因此，我們不就此中期財務報表發表審計意見。

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務報表未有在各重大方面根據國際會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2021年8月26日

# 簡明綜合收益表

	附註	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
收益	6	50,700
物業運營開支	8	(8,489)
物業收入淨額		42,211
一般及行政開支		(13,006)
投資物業公允價值變動		-
其他虧損－淨額		(3,833)
運營溢利	9	25,372
財務收入		40
財務成本		(4,338)
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		21,074
所得稅開支	10	(5,269)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		15,805
已向基金單位持有人派付之分派		-
與基金單位持有人交易後之期內溢利		15,805
每基金單位基本盈利	12	1.98港仙
每基金單位攤薄盈利	12	1.98港仙

第33至第71頁的附註為本簡明綜合財務報表的組成部分。

# 簡明綜合全面收益表

	與基金單位持有人的交易前 千港元 (未經審核)	與基金單位持有人的交易 (附註) 千港元 (未經審核)	與基金單位持有人的交易後 千港元 (未經審核)
於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年6月30日止期間	15,805	(9,554)	6,251
其他全面收益			
其後可能重新分配至簡明綜合收益表的項目： 換算財務報表之匯兌虧損	(6,251)	-	(6,251)
於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年6月30日止期間的全面收益總額	9,554	(9,554)	-

附註：

根據信託契約，順豐房託須將各財政年度不少於可供分派收入總額的90%分派予基金單位持有人。順豐房託之年期有限，並將持續至自成立日期起計之80年減一日。因此，基金單位包含須支付現金分派，以及在信託基金終結時按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例分派因出售而變現的信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額的信託合約責任。因此，根據國際會計準則第32號「金融工具：呈列」，基金單位持有人的資金被分類為金融負債，而非權益。鑒於基金單位持有人的資金被分類為金融負債，向基金單位持有人提供的分派以及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行的基金單位)被視為財務成本的一部分。因此，經扣除與基金單位持有人的交易之後，基金單位持有人應佔的全面收益總額為零。

第33至第71頁的附註為本簡明綜合財務報表的組成部分。

# 簡明綜合資產負債表

	附註	於 2021年6月30日 千港元 (未經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	13	6,446,006
物業、廠房及設備		14,592
土地使用權		668
無形資產		359
工程預付款項		582
		<b>6,462,207</b>
<b>流動資產</b>		
應收貿易款項	14	2,102
應收關聯公司款項		8,823
預付款項及其他應收款項		25,669
受限制現金		17,664
現金及現金等價物		173,321
		<b>227,579</b>
<b>總資產</b>		<b>6,689,786</b>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	於 2021年6月30日 千港元 (未經審核)
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
借款	15	30,973
應付貿易款項	17	14,150
應付關聯方款項	18	106,659
其他應付款項	19	110,641
即期稅項負債		2,700
		<b>265,123</b>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		
借款	15	1,949,487
遞延稅項負債	16	522,866
遞延政府補貼		30,060
		<b>2,502,413</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(37,544)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,424,663</b>
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>2,767,536</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>3,922,250</b>
已發行基金單位(千個)	23	800,000
<b>基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值</b>		<b>4.90港元</b>

代表順豐房託資產管理有限公司  
(作為順豐房地產投資信託基金管理人)董事會

翟迪強  
執行董事及行政總裁

伍瑋婷  
非執行董事

第33至第71頁的附註為本簡明綜合財務報表的組成部分。

# 簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

	附註	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
於2021年4月29日(成立日期)		-
就收購附屬公司已發行基金單位(附註(i))	23	1,394,400
就首次發售已發行基金單位(附註(ii))	23	2,589,600
基金單位發行成本		(71,304)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		15,805
換算財務報表之匯兌虧損		(6,251)
<b>於2021年6月30日</b>		<b>3,922,250</b>

附註：

- (i) 金額指以每基金單位4.98港元發行280,000,000個基金單位，以結算收購金紫荊物流控股有限公司(「金紫荊」)的唯一已發行股份以及接納轉讓金紫荊及其附屬公司欠付擔保人的若干貸款的部分資產注入代價。詳情載於附註20。
- (ii) 金額指就順豐房託首次公開發售於2021年5月17日按發售價每基金單位4.98港元發行520,000,000個基金單位。

第33至第71頁的附註為本簡明綜合財務報表的組成部分。



# 綜合分派表

	附註	千港元 (未經審核)
於 <b>2021年4月29日</b> (成立日期)起至 <b>2021年6月30日</b> 止期間與 基金單位持有人交易前之期內溢利		<b>15,805</b>
調整：		
— 負商譽	9	<b>(395)</b>
— 財務成本與根據合約責任應付利息之間的差額		<b>687</b>
— 遞延稅項開支		<b>1,431</b>
— 折舊及攤銷		<b>188</b>
— 上市開支	9	<b>7,716</b>
— 債務成本攤銷		<b>82</b>
— 已動用歷史稅項虧損	16	<b>3,238</b>
— 政府補貼之攤銷		<b>(89)</b>
— 不可供分派之金額(附註(i))		<b>(1,966)</b>
<b>可供分派收入總額</b>		<b>26,697</b>
擬定分派佔可供分派收入總額百分比(附註(ii))		<b>100%</b>
向基金單位持有人的分派總額		<b>26,697</b>
於 <b>2021年6月30日</b> 已發行基金單位(千個)	23	<b>800,000</b>
每基金單位的分派		<b>3.34港仙</b>

附註：

- (i) 根據信託契約，順豐房託的首次分派將包括(i)於及包括2021年5月17日(「上市日期」)起至2021年6月30日止期間的分派；及(ii)截至2021年12月31日止六個月的分派。首次分派將不遲於2022年5月底支付。不可供分派之金額與於2021年4月29日(成立日期)起至2021年5月16日止期間的除稅後溢利有關。
- (ii) 根據信託契約，可供分派收入總額為已調整的與基金單位持有人交易前之期內溢利，以消除記錄於相關年度綜合收益表調整(如信託契約所載)的影響。房託管理人的政策為於各財政年度向基金單位持有人作出金額不少於順豐房託年度可供分派收入總額的90%之分派，惟首次分派除外。房託管理人現擬分派於上市日期起至2021年12月31日止期間之可供分派收入總額(定義見日期為2021年5月5日的發售通函)的100%作為首次分派。

第33至第71頁的附註為本簡明綜合財務報表的組成部分。

# 簡明綜合現金流量表

	附註	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>		
經營所得現金		19,220
已收利息		33
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>19,253</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
添置物業、廠房及設備		(76)
收購附屬公司，扣除已收購現金	20(d)	(1,399,040)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,399,116)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
借款所得款項		1,750,000
結算關聯公司指定貸款	20(d)	(2,705,834)
首次發行基金單位所得款項		2,589,600
已付利息		(3,651)
已付上市開支		(76,931)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,553,184</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>173,321</b>
於2021年4月29日(成立日期)現金及現金等價物		—
<b>於2021年6月30日之期末現金及現金等價物</b>		<b>173,321</b>

第33至第71頁的附註為本簡明綜合財務報表的組成部分。

# 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 1. 一般資料

順豐房地產投資信託基金(「**順豐房託**」)為一個香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃及其基金單位已於2021年5月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市。順豐房託受順豐房託資產管理有限公司(「**房託管理人**」)與德意志信託(香港)有限公司(「**受託人**」)訂立日期為2021年4月29日的信託契約(「**信託契約**」)規管。

順豐房託主營業務為投資控股及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在香港、以及中華人民共和國(「**中國**」)佛山及蕪湖從事物業投資。

房託管理人及受託人的註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣禮頓道111號利園六期20樓2002室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

本簡明綜合財務報表未經審核。本簡明綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列，港元亦為本集團功能貨幣。本簡明綜合財務報表已由房託管理人董事會於2021年8月26日批准刊發。

## 2. 編製基準

順豐房託於2021年4月29日(「**成立日期**」)起至2021年6月30日止期間的簡明綜合財務報表(「**簡明綜合財務報表**」)已根據國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。此外，簡明綜合財務報表包括信託契約、香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的相關規定。

簡明綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量則除外。

於2021年6月30日，本集團流動負債超出其流動資產約37,544,000港元。房託管理人認為，本集團將產生穩定的經營現金流入及有未動用的信貸融資額度滿足其財務責任。期末之後，本集團已於2021年7月進一步提用150,000,000港元(貸款期限為由提用日起計57個月)。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 3. 重大會計政策概要

#### 3.1. 新訂準則及對準則之修訂

以下為已頒佈但尚未生效且未獲本集團提早採納的新訂準則及對準則之修訂：

		於以下日期 或之後開始之 會計期間生效
國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
國際財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述	2022年1月1日
國際會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的 所得款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約的成本	2022年1月1日
國際財務報告準則之 年度改進	2018年至2020年週期國際財務報告準則 之年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待定

本集團已評估採納該等新訂準則及對準則之修訂的影響。根據初步評估，預計該準則及對準則之修訂將不會於當前或未來報告期間對本集團及可見未來交易造成重大影響。

#### 3.2. 附屬公司

##### 3.2.1. 綜合

###### (a) 綜合基準

簡明綜合財務報表包括順豐房託及其附屬公司於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間的財務報表。附屬公司的業績自收購日期(即順豐房託獲得控制權日期)起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止。本集團內所有重大公司間交易及結餘在綜合入賬時對銷。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.2. 附屬公司(續)

#### 3.2.1. 綜合(續)

##### (b) 業務合併

本集團採用購買法將業務合併入賬。不論是權益工具或其他資產被收購，會計中的購買法用於所有業務合併之入賬。就收購附屬公司而轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值，
- 收購業務產生的對原擁有人的負債，
- 本集團發行的股本權益，
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司先前存在的任何股本權益的公允價值。

於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債及或然負債(除少數例外情況外)，於初始按彼等於收購日期的公允價值計量。

本集團以逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

倘：

- 所轉讓的代價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的股本權益於收購日期的公允價值，

高於所收購可識別資產淨值的公允價值，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額直接於簡明綜合收益表中確認為負商譽。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.3. 分部報告

本集團按主要運營決策者(已被認定為房託管理人)定期審閱有關本集團不同部門之內部報告來釐定運營分部，以分配資源至各分部並評估其表現。

#### 3.4. 外幣換算

##### 3.4.1. 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表內所包括的項目均以實體運營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港元呈列，其為本集團的功能及呈列貨幣。

##### 3.4.2. 交易及結餘

外幣交易按交易日期當時的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債產生的外匯收益及虧損通常於簡明綜合收益表內確認。

外匯收益及虧損乃按淨額基準於簡明綜合收益表「其他虧損－淨額」內呈列。

按公允價值計量的外幣非貨幣性項目使用釐定公允價值當日的匯率換算。以公允價值計量的資產及負債的貨幣換算差額作為公允價值收益或虧損的一部分。例如，非貨幣性資產及負債(例如以公允價值計入損益的權益)的貨幣換算差額作為公允價值收益或虧損的一部分於損益中確認，而非貨幣性資產(例如以公允價值計入其他全面收益的權益)的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.4. 外幣換算(續)

#### 3.4.3. 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不相同的所有集團實體(全部均非高通脹經濟的貨幣)的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表所呈列資產及負債，按資產負債表日期的收市匯率換算，
- 各收益表及全面收益表的收入及開支均按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數，在此情況下，收入及開支按交易日期匯率換算)，及
- 所有貨幣換算差額於其他全面收益內確認。

合併賬目時，換算於海外業務的投資淨額所產生的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。出售海外業務時或償還構成投資淨額一部分的任何借款時，相關貨幣換算差額會重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

收購海外業務產生的商譽及公允價值調整視為該境外實體的資產和負債，並按資產負債表日期的匯率換算。產生的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

### 3.5. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備均按歷史成本減折舊及減值虧損撥備(如有)列賬。歷史成本包括與購置項目直接有關的開支。

其後成本僅在與該資產有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而該項目成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養在其產生的報告期間計入簡明綜合收益表內。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.5. 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備折舊採用直線法按其估計可使用年期分攤其成本(扣除其剩餘價值)計算，詳情如下：

樓宇	47年
辦公室設備、電子設備及其他	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期在各報告期末進行評估，並在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備的收益或虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於簡明綜合收益表內確認。

#### 3.6. 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃持有作為收取長期租金及／或資本增值所用。以運營租賃持有之土地如符合投資物業的其餘定義，則入賬列作投資物業。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。隨後，投資物業按公允價值列賬。公允價值變動於簡明綜合收益表中入賬。

僅當與開支有關的未來經濟利益可能會流入本集團，而其成本能可靠計量時，隨後開支方會資本化至資產賬面值。所有其他維修及保養成本於產生時支銷。當部分投資物業被替換時，被替換部分的賬面值會被終止確認。

投資物業於處置時或於投資物業永久退出使用且預計處置後不會產生未來經濟利益時會被終止確認。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)會被計入終止確認該物業期間的簡明綜合收益表中。



於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.7. 土地使用權

土地使用權為購入土地長期權益的預付款項。該等款項乃以成本列賬，並於剩餘租賃期內以直線法計入簡明綜合收益表。

### 3.8. 無形資產

#### 系統軟件

所收購系統軟件許可按收購及使用特定軟件所產生成本作基準予以資本化。該等成本採用直線法於彼等估計可使用年期5年內攤銷。

### 3.9. 非金融資產減值

資產於出現事件或情況變化顯示賬面值或不能收回時，須作出減值測試。資產的賬面值超出其可收回金額的部分確認為減值虧損。可收回金額為資產公允價值減去出售成本及使用價值兩者中較高者。於評估減值時，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。出現減值的非金融資產將於各報告期末評估減值撥回的可能性。

### 3.10. 金融工具

金融工具是指形成一實體的金融資產並形成其他實體的金融負債或權益工具的合同。當本集團成為工具合同條款的一方時，確認金融資產或金融負債。

#### 3.10.1. 金融資產

##### (a) 分類

本集團將其金融資產分類為按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

##### (b) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產擁有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

##### (c) 計量

於初始確認時，對於並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產而言，本集團以其公允價值加上收購該項金融資產直接相關的交易成本計量。

本集團隨後將其所有金融資產按攤銷成本計量。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.10. 金融工具(續)

##### 3.10.1. 金融資產(續)

###### (d) 減值

本集團以前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。所用減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。

對於應收貿易款項，本集團採用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認應收款項時確認預期全期虧損。

##### 3.10.2. 金融負債

本集團的金融負債為按攤銷成本計量的金融負債，主要包括應付貿易款項、其他應付款項、應付關聯方款項及借款。該類金融負債按其公允價值扣除所產生交易成本後的金額進行初始確認，並後續採用實際利率法按攤銷成本計量。期限在一年內(含一年)的金融負債，會被列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內(含一年)到期的金融負債，分類為非流動負債的即期部分。其餘分類為非流動負債。

當相關現時義務全部或部分已經解除時，金融負債全部或部分會被終止確認。金融負債終止確認部分的賬面值與支付的代價之間的差額，計入當期簡明綜合收益表內。

#### 3.11. 應收貿易及其他應收款項

應收貿易款項為在日常業務過程中就商品銷售或服務提供而應收客戶的款項。彼等通常在30天(為本集團正常運營週期)內到期結算及因此，全部被分類為流動。

應收貿易款項初始按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成份，則在此情況下按公允價值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有應收貿易款項，因此，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，減減值撥備。減值撥備於簡明綜合收益表中確認。

倘於訂立經營租賃時給予租賃優惠(包括免租期)，該優惠確認為應收貿易款項。優惠利益總額將按直線法確認為租金收入之減項。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.12. 現金及現金等價物

就簡明綜合現金流量表中所示項目而言，現金及現金等價物包括手頭現金，其須承受之價值變動風險並不重大。

### 3.13. 應付貿易及其他應付款項

應付貿易及其他應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如應付貿易及其他應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常運營週期中，則可較長時間)，會被分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付貿易及其他應付款項初始按公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3.14. 撥備

當本集團因過往事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；以及金額可被可靠估計時確認撥備。不會就未來運營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體釐定。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前折現率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間價值和有關債務固有風險的評估。隨著時間的推移而增加的撥備確認為利息開支。

### 3.15. 借款

借款初始按公允價值扣除已產生的交易成本後確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內於財務成本確認。

設立貸款融資所支付的費用將於部分或全部融資有可能被提取之情況下確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提用融資為止。倘若無證據顯示部分或全部融資有被提取之可能，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.15. 借款(續)

除非本集團可無條件將負債的結算日期遞延至報告期末後最少十二個月，否則借款被分類為流動負債。

#### 3.16. 借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)直接應佔的一般及特定借款成本，會被計入該等資產的成本，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

特定借款於撥作合資格資產的支出前用作臨時投資賺取的投資收入，自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的簡明綜合收益表中確認。

#### 3.17. 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指本期間應課稅收入之應付稅款，乃按各司法權區之適用所得稅率計算，並按暫時差額及未動用稅務虧損應佔之遞延稅項資產及負債之變動作出調整後得出。

##### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據順豐房託的附屬公司運營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

##### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃就資產及負債之稅基與其於簡明綜合財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法作出全數撥備。然而，倘遞延稅項負債產生自對商譽的初始確認，則該遞延稅項負債亦不予確認。倘遞延所得稅產生自於交易(業務合併除外)中對資產或負債之初始確認，而交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列賬。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延稅項資產或結算遞延稅項負債時適用。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.17. 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

僅於倘可能有未來應課稅金額可供抵銷暫時差額及虧損時，方會確認遞延稅項資產。

倘順豐房託有能力控制撥回暫時差額之時間且該等差額不大可能於可見將來撥回，則不會就境外運營投資之賬面值及稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

#### (c) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當實體有法定可執行權利可抵銷並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，即期稅項資產與稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延所得稅於簡明綜合收益表內確認，惟倘即期及遞延所得稅與在其他全面收益中確認的項目有關，在此等情況下，稅項亦會分別於其他全面收益中確認。

### 3.18. 收益確認

#### (a) 租金收入

本集團作為出租人的經營租賃之租金收入乃按租賃年期以直線法於收益內確認。於獲取經營租賃時產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認為開支。

#### (b) 管理服務收入

本集團於(或當)履約責任獲達成時，即於與特定履約責任有關的貨品或服務之控制權轉移至客戶時確認收益。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.18. 收益確認(續)

##### (b) 管理服務收入(續)

本集團為物業租戶提供物業管理服務。由於客戶在接收本集團所提供的服務時會同時取得及消耗本集團履約所提供的利益，因此提供服務的收益於提供服務期間隨時間推移確認。本集團作為委託人，主要負責向租戶提供物業管理服務。本集團將已收或應收租戶費用確認為其收益。

##### (c) 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

#### 3.19. 政府補助

倘可合理保證將收取有關補助及本集團將遵守所有附帶條件，則政府補助將按其公允價值確認。

與開支有關的政府補助將遞延入賬，並按其意圖補償之相關開支於簡明綜合收益表內確認。

與已購土地的基礎設施建設有關的政府補助將計入非流動負債，列作遞延收入，並於相關資產預期年期內以直線法計入簡明綜合收益表。

#### 3.20. 基金單位持有人之資金作為金融負債

根據信託契約，順豐房託須於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於90%之可供分派收入總額。順豐房託之年期有限，並將持續至自成立日期起計之80年減一日。因此，基金單位包含須支付現金分派，以及在信託基金終結時按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例分派因出售而變現的信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額的信託合約責任。因此，根據國際會計準則第32號「金融工具：呈列」，基金單位持有人的資金被分類為金融負債，而非權益。該負債於簡明綜合資產負債表呈列為基金單位持有人應佔資產淨值。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 4. 金融風險管理

本集團業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理程序專注於金融市場難以預測的一面，力求減低其對本集團財務表現的潛在負面影響。

### 4.1. 市場風險

#### 4.1.1. 外匯風險

外匯風險來自已確認以本集團實體各自功能貨幣以外的貨幣計算的資產及負債。

香港物業的物業持有公司(「香港物業公司」)及中國物業的物業持有公司於彼等各自的司法權區運營，大部分交易分別以港元及人民幣結算。房託管理人認為，該等業務並無面臨重大外匯風險，乃由於本集團並無重大金融資產或負債以本集團實體各自功能貨幣以外的貨幣計值。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，本集團並無訂立任何衍生工具對沖其外匯風險。房託管理人密切監察外匯風險並將在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

#### 4.1.2. 利率風險

本集團的利率風險來自浮息借款，令本集團面臨現金流量利率風險。有關本集團借款的詳情披露於附註15。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，本集團並未使用任何衍生工具合約來對沖其面臨的利率風險。然而，房託管理人將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 4.2. 信貸風險

信貸風險產生自因本集團交易對手可能未能到期時償付其對本集團的財務及合約責任。本集團面臨來自現金及現金等價物、受限制現金以及應收貿易款項、應收關聯公司款項及其他應收款項的信貸風險。

為管理與現金及現金等價物及受限制現金有關的信貸風險，大多數存款存置於在中國具有高信貸評級的若干國有銀行及於香港具高信貸評級的銀行。

房託管理人持續監控應收貿易款項、應收關聯公司款項及其他應收款項的結餘。房託管理人評估租戶或交易對手的信貸價值及財務實力，以及考慮與彼等的先前交易歷史。房託管理人還設有政策以確保於租賃開始前必須繳納租金保證金。

信貸風險中的最大風險為簡明綜合資產負債表中各金融資產的賬面值。

# 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 4. 金融風險管理(續)

### 4.3. 流動資金風險

房託管理人監督及維持被視為足以為本集團經營提供資金的現金及現金等價物水平。此外，房託管理人亦遵守證監會發佈的房地產投資信託基金守則有關借款總額限額的規定，並監督順豐房託的借款水平屬於許可限額內。

於2021年6月30日，本集團的流動負債超出流動資產約37,544,000港元。經計及附註2所載的可用資源，本集團將能夠於財務責任到期時履行責任。

### 4.4. 資本風險管理

本集團的目標是在管理資本時保障本集團持續經營的能力，以為基金單位持有人帶來回報。

房託管理人按資本負債比率監管資金。資本負債比率按總負債佔總資產的百分比計算。於2021年6月30日，本集團的資本負債比率為29.6%。

### 4.5. 公允價值估計

#### 4.5.1. 公允價值層級

國際財務報告準則第13號規定按三個級別披露公允價值計量。

- 第1級：相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)。
- 第2級：除了第1級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的輸入數據，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)。
- 第3級：並非依據可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即非可觀察輸入數據)。



於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 4. 金融風險管理(續)

#### 4.5. 公允價值估計(續)

##### 4.5.1. 公允價值層級(續)

本集團的政策是在事件或狀況發生變動導致轉移發生時確認公允價值層級之間的轉入及轉出。於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，第1級、第2級及第3級之間概無轉撥。

於2021年6月30日，根據公允價值層級，投資物業被分類為第3級。於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，估值技術概無變動。估值技術及輸入數據之詳情於附註13中披露。

##### 4.5.2. 公允價值披露

房託管理人認為，簡明綜合財務報表中記錄的金融資產及金融負債的公允價值與彼等的賬面值相若。由於使用相關利率之貼現影響並不重大，故按可變利率計息之借款的賬面值與彼等之公允價值相若。

### 5. 關鍵會計估計及假設

估計和判斷會被不斷評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括於有關情況下認為屬合理的未來事件的預期。

房託管理人就未來作出估計及假設。根據定義，所得會計估計很少會等於相關的實際結果。導致下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整之重大風險之估計及假設論述如下。

#### 5.1. 關鍵會計估計

##### 投資物業的公允價值估計

投資物業乃根據獨立專業估值師於報告期末進行的估值按公允價值列賬。判斷及估計的詳情已於附註13中披露。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 5. 關鍵會計估計及假設(續)

#### 5.2. 關鍵會計判斷

##### 香港物業公司投資物業的遞延稅項

就計量採用公允價值模式計量之香港物業公司投資物業產生的遞延稅項而言，房託管理人已評估本集團之香港投資物業組合，並總結本集團之香港投資物業於目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟效益的業務模式內持有，而非透過銷售持有。因此，於釐定本集團香港物業公司投資物業之遞延稅項時，本集團確認採用以公允價值模式計量的投資物業透過銷售全部收回的假設已獲推翻。因此，本集團根據稅基與投資物業公允價值之間的暫時差異以及預期適用的稅率確認遞延稅項。

### 6. 收益

	於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年6月30日 止期間 千港元 (未經審核)
租金收入	42,323
管理服務收入	5,014
其他(附註)	3,363
	50,700

附註：

其他指補充服務、地租及提供水電的收益。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 7. 分部資料

運營分部乃根據有關本集團組成部分的內部報告確定，該內部報告由主要運營決策者(其已被確定為房託管理人)定期審查，以便向各分部分配資源並評估其表現。

本集團持有一間香港物業公司及兩間中國物業公司，主要從事物業投資。當前期間確認的收益主要來自租戶的租金收入及相關管理服務收入。房託管理人從地理角度評估本集團的表現，並確定其業務的兩個須予報告分部，即香港及中國。

房託管理人主要使用分部收益及物業收入淨額以評估經營分部的表現。

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間		
	香港 千港元 (未經審核)	中國 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>分部收益</b>	<b>39,863</b>	<b>10,837</b>	<b>50,700</b>
<b>物業收入淨額</b>	<b>33,229</b>	<b>8,982</b>	<b>42,211</b>
一般及行政開支			(13,006)
投資物業公允價值變動			-
其他虧損—淨額			(3,833)
財務收入			40
財務成本			(4,338)
所得稅開支			(5,269)
<b>與基金單位持有人交易前之期內溢利</b>			<b>15,805</b>

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，香港分部及中國分部的折舊及攤銷分別為約70,000港元及約118,000港元。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 7. 分部資料(續)

分部資產及分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)按財務報表中的相同方式計量。分部總資產及分部總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)按資產及負債實際所在位置分配：

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
分部資產	
香港	5,725,434
中國	907,465
其他	56,887
	<b>6,689,786</b>
分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	
香港	537,946
中國	369,339
其他	1,860,251
	<b>2,767,536</b>

### 8. 物業運營開支

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
物業管理費	4,633
差餉及地租	1,127
維修及保養	551
水電費	862
其他稅項	1,195
其他	121
	<b>8,489</b>

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 9. 運營溢利

運營溢利乃扣除／(計入)如下項目後達致：

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
核數師薪酬	
— 審核及與審核相關的核證服務	1,451
— 其他服務	121
房託管理人費用	3,240
受託人薪酬	156
總估值師費用	71
法律及專業費用	109
銀行手續費	29
上市開支(附註)	7,716
負商譽	(395)
匯兌虧損，淨額	4,228
金融資產減值虧損撥備淨額	158

附註：

證券及期貨事務監察委員會負責管理一項由香港特別行政區政府撥款的資助計劃，為在香港設立的合資格房地產投資信託基金提供資助。資助計劃涵蓋於2021年5月10日或之後上市的房地產投資信託基金產生的上市相關合資格開支。順豐房託的補助金額為8,000,000港元，已抵扣上市開支。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 10. 所得稅開支

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%稅率繳納。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，本集團在中國的附屬公司須按25%的標準稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。中國對於未分派溢利的預扣稅稅率為10%。

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
即期所得稅	
— 中國企業所得稅	600
遞延所得稅	4,669
	5,269

### 11. 房託管理人費用

根據信託契約，房託管理人有權收取基本費用可供分派收入的10%作為報酬(「基本費用」)。基本費用可供分派收入為計入期內應付基本費用前計算的可供分派收入總額的金額。

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
現金形式	3,240

附註：

根據信託契約，房託管理人有權收取自上市日期(包括該日)起的基本費用。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 11. 房託管理人費用(續)

房託管理人可按其絕對酌情權選擇以現金方式或全部或部份以基金單位方式收取房託管理人費用。如不作出選擇，則房託管理人於上一曆年作出的最近期有效選擇(如有)將適用，而若房託管理人於上一曆年並無作出選擇，則房託管理人費用將以現金支付。由於房託管理人於上一曆年並無作出選擇，故當前期間的房託管理人費用全部以現金支付。

### 12. 每基金單位盈利

與基金單位持有人交易前的每基金單位基本盈利乃根據與基金單位持有人交易前之期內溢利及期內已發行基金單位加權平均數計算。

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利(千港元)	15,805
期內基金單位加權平均數(千個)	800,000
每基金單位基本及攤薄盈利	1.98港仙

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間並無具攤薄影響的潛在基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利等於每基金單位基本盈利。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 13. 投資物業

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
於2021年4月29日(成立日期)	—
收購附屬公司(附註20(b))	6,446,700
貨幣換算差額	(694)
於2021年6月30日	6,446,006

#### (i) 估值過程

本集團投資物業使用公允價值模式計量。

投資物業於2021年6月30日由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「總估值師」)(為獨立專業合資格估值行及順豐房託的總估值師)按公允價值基準重估。

#### (ii) 估值技術

投資物業由總估值師使用收入資本化法作為其主要方法並交互參考直接比較方法評估(如適用)。

收入資本化法基於現有租約所獲取的物業租金收入淨額，在現有租約到期時對該物業的復歸收入潛力作出適當撥備，再將該租金收入淨額按合適資本化率資本化以釐定公允價值。



於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 13. 投資物業(續)

#### (ii) 估值技術(續)

估值技術連同其重大不可觀察輸入數據概述如下。

本集團持有的 投資物業	公允 價值等級	估值 (千港元)	估值技術及重大 不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
亞洲物流中心—順豐大廈 香港新界青衣青衣 航運路36號 (青衣市地段第180號)	第3級	2021年 6月30日： 5,602,000	收入資本化法並交互參考直接比 較法		
			重大不可觀察輸入數據為		
			(1)年期回報率	於2021年6月30日的年期回報率(經計及可比 較物業的市場平均售價及市場平均租金產生 的回報率並經調整以反映標的物業狀況)為 3.90%。	年期回報率越高，公允價值 越低。
			(2)復歸回報率	於2021年6月30日的復歸回報率(經計及可比 較物業的市場平均售價及市場平均租金產生 的回報率並經調整以反映與未來租金有關的 風險)為4.40%。	復歸回報率越高，公允價值 越低。
			(3)市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自 願承租人之間按照適當租賃條款於估值日應 出租的所有不動產權益的估計金額釐定，經 過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不 受脅迫之情況下行事，於2021年6月30日， 其金額為每平方呎每月12.99港元。	市場月租金愈高，公允價值 愈高。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 13. 投資物業(續) (ii) 估值技術(續)

本集團持有的 投資物業	公允 價值等級	估值 (千港元)	估值技術及重大 不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
佛山桂城豐泰產業園 位於中國廣東省 佛山市南海區 官里路北側	第3級	2021年 6月30日： 563,431	收入資本化法		
重大不可觀察輸入數據為					
			(1)年期回報率	於2021年6月30日的年期回報率(經計及可 比較物業的市場平均售價及市場平均租 金產生的回報率並經調整以反映標的物 業狀況)為5.00%。	年期回報率越高，公允價 值越低。
			(2)復歸回報率	於2021年6月30日的復歸回報率(經計及可 比較物業的市場平均售價及市場平均租 金產生的回報率並經調整以反映與未來 租金有關的風險)為5.50%。	復歸回報率越高，公允價 值越低。
			(3)市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃 人與自願承租人之間按照適當租賃條款 於估值日應出租的所有不動產權益的估 計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方 均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行 事，於2021年6月30日，其金額為每平 方米每月人民幣40.15元。	市場月租金愈高，公允價 值愈高。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

13. 投資物業(續)  
(ii) 估值技術(續)

本集團持有的 投資物業	公允 價值等級	估值 (千港元)	估值技術及重大 不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
蕪湖豐泰產業園 中國安徽省蕪湖市 鳩江區龍騰路61號	第3級	2021年 6月30日： 280,575	收入資本化法		
重大不可觀察輸入數據為					
			(1)年期回報率	於2021年6月30日的年期回報率(經計及可 比較物業的市場平均售價及市場平均租 金產生的回報率並經調整以反映標的物 業狀況)為5.00%。	年期回報率越高，公允價 值越低。
			(2)復歸回報率	於2021年6月30日的復歸回報率(經計及可 比較物業的市場平均售價及市場平均租 金產生的回報率並經調整以反映與未來 租金有關的風險)為5.50%。	復歸回報率越高，公允價 值越低。
			(3)市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃 人與自願承租人之間按照適當租賃條款 於估值日應出租的所有不動產權益的估 計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方 均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行 事，於2021年6月30日，其金額為每平 方米每月人民幣23.26元。	市場月租金愈高，公允價 值愈高。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 13. 投資物業(續)

#### (iii) 投資物業的限制

順豐房託於2021年5月13日透過業務合併收購香港、佛山及蕪湖物業。除非基金單位持有人根據信託契約以通過特別決議案的方式批准建議出售，否則順豐房託在收購物業起至少兩年內被禁止出售相關物業。

順豐房託出售蕪湖物業須獲得蕪湖城鄉規劃局的批准，儘管出售蕪湖物業的物業持有公司(「蕪湖公司(中國)」)本身的股權無須獲該批准。這並不限制蕪湖公司(中國)股權的自由轉讓。

#### (iv) 本集團借款的抵押

於2021年6月30日，本集團若干投資物業價值約61.654億港元已予抵押以獲得本集團總額為19.805億港元的借款(附註15)。

### 14. 應收貿易款項

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
應收貿易款項	
— 第三方	2,268
— 關聯公司(附註)	8,733
	11,001
減：減值虧損撥備	(166)
	10,835

附註：關聯公司的應收貿易款項於簡明綜合資產負債表中被分類為應收關聯公司款項。

應收貿易款項指應收第三方及關聯公司承租人租金。租賃投資物業(包括倉庫、分撥中心及辦公樓)的租金收入通常由租戶於發出發票後30天內結算。

於2021年6月30日，大部分的應收貿易款項及未來應收貿易款項已作或將會被抵押以獲得授予本集團的銀行借款。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

#### 14. 應收貿易款項(續)

於2021年6月30日，應收貿易款項(扣除減值)按發票日期的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
30天內	10,835

#### 15. 借款

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
非流動： 有抵押銀行借款	1,949,487
流動： 有抵押銀行借款	30,973
	1,980,460

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，借款的財務成本約為4,338,000港元。

於2021年6月30日，本集團的投資物業價值約61.654億港元(附註13)、大部分應收貿易款項、借款期內租賃投資物業產生的租金收入、受限制銀行結餘約1,770萬港元、本集團某間附屬公司的股權及本集團一間附屬公司的若干資產已予抵押，以為本集團銀行借款提供擔保。

#### 16. 遞延稅項負債

於2021年6月30日，簡明綜合資產負債表中所呈列遞延稅項資產及負債經適當抵銷後如下：

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
遞延稅項資產	(96,525)
遞延稅項負債	619,391
遞延稅項負債淨額	522,866

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 16. 遞延稅項負債(續)

#### (a) 遞延稅項資產

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
政府補貼	7,689
未動用稅項虧損	88,836
	96,525
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(96,525)
遞延稅項資產淨值	-

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間之遞延稅項資產變動如下：

	政府補貼 千港元 (未經審核)	未動用稅項虧損 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於2021年4月29日(成立日期)	-	-	-
收購附屬公司	7,589	92,074	99,663
自簡明綜合收益表中扣除	(22)	(3,238)	(3,260)
貨幣換算差額	122	-	122
於2021年6月30日	7,689	88,836	96,525

因結轉稅項虧損而確認的遞延稅項資產，僅限於通過未來應課稅溢利實現相關稅務利益存在可能的情況下確認。於2021年6月30日，所有稅項虧損已確認為遞延稅項資產。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

**16. 遞延稅項負債(續)**  
**(b) 遞延稅項負債**

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
有關投資物業稅務賬面值與會計賬面值之間的差異 中國附屬公司未分派溢利的預扣稅	<b>617,759</b> <b>1,632</b>
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	<b>619,391</b> <b>(96,525)</b>
遞延稅項負債淨額	<b>522,866</b>

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間之遞延稅項負債變動如下：

	有關投資物業 稅務賬面值與 會計賬面值 之間的差異 千港元 (未經審核)	中國附屬公司未 分派溢利預扣稅 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於2021年4月29日(成立日期)	-	-	-
收購附屬公司	<b>613,667</b>	<b>1,592</b>	<b>615,259</b>
自簡明綜合收益表中扣除	<b>1,370</b>	<b>39</b>	<b>1,409</b>
貨幣換算差額	<b>2,722</b>	<b>1</b>	<b>2,723</b>
於2021年6月30日	<b>617,759</b>	<b>1,632</b>	<b>619,391</b>

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 17. 應付貿易款項

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
應付貿易款項	14,150

於2021年6月30日，應付貿易款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
30天內	14,150

### 18. 應付關聯公司款項

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
工程應付款項	1,407
已收租戶按金	57,641
預收租金	20,950
有關收購附屬公司的最終付款撥備(附註20(a)(ii))	23,260
其他	3,401
	106,659



於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 19. 其他應付款項

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
工程應付款項	46,441
已收租戶按金	27,984
預收租金	1,492
上市開支應付款項	10,089
有關收購附屬公司之預扣稅撥備	22,319
財務成本撥備	1,098
其他	1,218
	<b>110,641</b>

## 20. 業務合併

於2021年4月29日，順豐房託的附屬公司順豐物流控股有限公司(「順豐物流」)(作為買方)、房託管理人(以順豐房託管理人的身份)、順豐豐泰產業園控股有限公司(「順豐豐泰」)(作為賣方)、順豐控股有限公司(「順豐控股」)(作為擔保人)就順豐物流向順豐豐泰收購金紫荊物流控股有限公司(「金紫荊」)的全部已發行股份及由順豐控股向順豐物流轉讓金紫荊及其附屬公司(統稱「金紫荊集團」)的若干貸款訂立買賣契約，資產注入代價相當於初始代價(包括現金及已發行基金單位)經最終付款(「最終付款」)調整。金紫荊的業務為投資控股，及其附屬公司主要在香港、中國佛山及蕪湖從事物業投資。收購已於2021年5月13日(「收購日期」)完成。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 20. 業務合併(續)

#### (a) 代價

就收購金紫荊集團及結算應付關聯公司指定貸款代價概述如下：

	千港元 (未經審核)
現金	4,216,287
已發行基金單位(附註(i))	1,394,400
<b>代價總額(附註(ii))</b>	<b>5,610,687</b>

附註：

- (i) 金額指按每基金單位4.98港元計算的280,000,000個順豐房託基金單位。
- (ii) 代價總額已包括最終付款約23,260,000港元，該款項乃根據金紫荊集團於收購日期的經調整資產淨值計算。於2021年6月30日，最終付款已於簡明綜合資產負債表中確認為應付關聯公司款項。期末後，於2021年8月26日，房託管理人及順豐物流與順豐豐泰就最終付款達成協議，該款項將於2021年8月26日後的10個營業日內以現金支付。進一步詳情已於順豐房託日期為2021年8月26日的公告中披露。

#### (b) 於收購日期已收購資產及已確認負債

於收購日期金紫荊集團的可識別資產及負債的公允價值概述如下：

	千港元 (未經審核)
投資物業	6,446,700
現金及現金等價物	88,153
應收貿易及其他應收款項(附註(i))	36,191
應收關聯公司款項(附註(i))	18,345
應付關聯公司款項	(2,803,922)
遞延稅項負債，淨額	(515,596)
借款	(233,385)
其他負債淨額(附註(ii))	(131,238)
<b>已收購資產淨值</b>	<b>2,905,248</b>

附註：

- (i) 於收購日期的應收貿易及其他應收款項及應收關聯公司款項的公允價值及總合約金額約為54,500,000港元。預期於收購日期的該等應收貿易及其他應收款項及應收關聯公司款項的合約現金流量將悉數收回。
- (ii) 其他負債淨額主要指物業、廠房及設備、應付貿易及其他應付款項及遞延政府補貼。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 20. 業務合併(續)

### (c) 收購產生的負商譽

	千港元 (未經審核)
代價(附註20(a))	5,610,687
減：結算來自一間關聯公司的指定貸款	(2,705,834)
減：已收購資產淨值(附註20(b))	(2,905,248)
<b>可識別資產淨值的公允價值超出代價部分</b>	<b>(395)</b>

可識別資產淨值的公允價值與代價之間的差額約395,000港元已於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間的簡明綜合收益表中確認為負商譽。

### (d) 收購金紫荊集團的現金流出淨額

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
已付現金代價	4,193,027
減：已收購現金及現金等價物(附註20(b))	(88,153)
現金流出淨額	4,104,874
將予結算的最終付款(附註20(a)(ii))	23,260
	4,128,134
代表：	
收購金紫荊集團的資產淨值	
— 已付現金淨額	1,399,040
— 將予結算的最終付款	23,260
	1,422,300
結算來自一間關聯公司的指定貸款	2,705,834
	4,128,134

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 20. 業務合併(續)

#### (e) 金紫荊集團的收益及溢利貢獻

於收購日期起至2021年6月30日止期間，金紫荊集團向本集團貢獻收益約50,700,000港元及純利約36,100,000港元。

倘收購於2021年4月29日發生，於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間的綜合備考收益及溢利將分別為約61,900,000港元及約20,300,000港元。

### 21. 資本承擔

於2021年6月30日，本集團並無資本承擔。

### 22. 或然負債

於2021年6月30日，本集團並無或然負債。

### 23. 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元 (未經審核)
於2021年4月29日(成立日期)	—	—
就收購附屬公司已發行基金單位(附註(i))	280,000,000	1,394,400
就首次發售已發行基金單位(附註(ii))	520,000,000	2,589,600
於2021年6月30日	800,000,000	3,984,000

附註：

(i) 於2021年5月13日，順豐房託收購金紫荊的唯一已發行股份以及接納轉讓金紫荊及其附屬公司欠付順豐控股若干貸款，代價以向順豐豐泰發行280,000,000個基金單位及支付現金的形式結算。有關詳情，請參閱附註20。

(ii) 於上市日期，順豐房託按每基金單位4.98港元發行520,000,000個基金單位。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 24. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

### (a) 與關連人士／關聯方的關係性質

下文所載表格概述於2021年6月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)的名稱，及彼等與本集團的關係性質：

關連人士／關聯方	附註
順豐房託資產管理有限公司	(i)、(ii)、(iv)及(v)
德意志信託(香港)有限公司	(i)
順豐速運(中國)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
順豐速運(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
佛山順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
安徽順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
安徽順和快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
夏暉物流(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
豐修科技有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
合肥市捷泰企業管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
順豐豐泰產業園控股有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市豐泰工程項目管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)

附註：

- (i) 該等公司被視為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (ii) 該等公司被視為關聯方(定義見國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)。
- (iii) 該等公司為房託管理人的聯繫人，屬房託管理人的同系附屬公司。
- (iv) 該等公司為順豐房託的主要持有人的聯繫人，屬順豐控股股份有限公司的附屬公司。
- (v) 該等公司為王衛先生(主席及非執行董事)的聯繫人。
- (vi) 「聯繫人」具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義。

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 24. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關連人士／關聯方交易

除簡明綜合財務報表中其他地方所披露者外，於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，以下交易為與關連人士／關聯方在日常業務過程中按正常商業條款進行。條款乃經雙方相互協定：

#### (i) 租金收入

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	11,611
順豐速運(香港)有限公司	11,225
佛山順豐速運有限公司	7,000
安徽順豐速運有限公司	1,422
安徽順和快運有限公司	1,146
	<b>32,404</b>

#### (ii) 管理服務收入

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	1,639
順豐速運(香港)有限公司	1,584
佛山順豐速運有限公司	341
安徽順豐速運有限公司	82
安徽順和快運有限公司	115
	<b>3,761</b>

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

**24. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)**

**(b) 與關連人士／關聯方交易(續)**

**(iii) 其他收益**

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	1,424
順豐速運(香港)有限公司	749
豐修科技有限公司	38
夏暉物流(香港)有限公司	26
佛山順豐速運有限公司	155
安徽順豐速運有限公司	167
安徽順和快運有限公司	118
	<b>2,677</b>

**(iv) 運營管理人費用**

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司	144
合肥市捷泰企業管理有限公司	58
	<b>202</b>

## 簡明綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

### 24. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關連人士／關聯方交易(續)

##### (v) 房託管理人費用

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
順豐房託資產管理有限公司	3,240

##### (vi) 受託人薪酬

	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元 (未經審核)
德意志信託(香港)有限公司	156

#### (c) 與關連人士／關聯方結餘

##### (i) 應收關聯公司款項

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	3,565
順豐速運(香港)有限公司	1,699
豐修科技有限公司	43
夏暉物流(香港)有限公司	32
佛山順豐速運有限公司	2,661
安徽順豐速運有限公司	390
安徽順和快運有限公司	433
	8,823



於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

## 24. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

### (c) 與關連人士／關聯方結餘(續)

#### (ii) 應付關聯公司款項

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	37,004
順豐速運(香港)有限公司	36,307
佛山順豐速運有限公司	4,169
安徽順豐速運有限公司	613
安徽順和快運有限公司	503
深圳市豐泰工程項目管理有限公司	1,368
合肥市捷泰企業管理有限公司	39
順豐豐泰產業園控股有限公司	23,260
順豐房託資產管理有限公司	3,240
德意志信託(香港)有限公司	156
	<b>106,659</b>

## 25. 批准簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表於2021年8月26日獲順豐房託資產管理有限公司董事會批准。

# 物業組合

物業	位置	租賃／土地 使用權屆滿	類型	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	於2021年	於2021年
						6月30日的 出租率	6月30日的 估值 (百萬港元)
亞洲物流中心 — 順豐大廈	香港新界青衣青衣航運路 36號(青衣市地段第180號)	2061年 1月13日	物流物業	97,181.3	160,322.2	92.6%	<b>5,602.0</b>
佛山桂城豐泰產業園	中國廣東省佛山市南海區 官里路北側及桂和路西側	2049年 7月20日	物流物業	82,552.2	84,950.8	100.0%	<b>563.4</b>
蕪湖豐泰產業園	中國安徽省蕪湖市鳩江區 龍騰路61號	2066年 1月20日	物流物業	62,304.2	62,404.5	97.9%	<b>280.6</b>

# 績效表

	於2021年6月30日
基金單位持有人應佔資產淨值	39.223億港元
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	4.90港元
市值 <sup>(ii)</sup>	35.040億港元
已發行基金單位	800,000,000個

	於2021年5月17日 (上市日期) 起至2021年6月30日 止期間
基金單位最高成交價	4.74港元
基金單位成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高溢價 <sup>(iii)</sup>	不適用
基金單位最低成交價	4.12港元
基金單位成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高折讓	15.92%
每基金單位淨收益率 <sup>(iv)</sup>	0.76%
每基金單位年化淨收益率	6.18%

附註：

- (i) 由於此為順豐房託於2021年5月17日上市後的首份財務業績，故並無呈列比較數據。
- (ii) 市值根據於2021年6月30日的基金單位收市價4.38港元乘以已發行基金單位數目計算。
- (iii) 基金單位最高成交價低於於2021年6月30日的基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值。因此，未錄得基金單位成交價與基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之最高溢價。
- (iv) 每基金單位淨收益率根據於2021年5月17日起至2021年6月30日止期間每基金單位分派除以每基金單位收市價4.38港元計算。

# 詞彙

年度可供分派收入	指	根據信託契約，指由房託管理人就某一財政年度根據順豐房託於該財政年度的經審核財務報表計算出的金額，相當於順豐房託及其附屬公司於該財政年度的綜合經審核除稅後純利，並作出調整（定義見信託契約），而為免存疑，須於應付房託管理人的基本費用及浮動費用入賬後計算，且不包括自資本作出的任何額外酌情分派
聯繫人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
董事會	指	本公司董事會
主席	指	董事會主席
行政總裁	指	本公司行政總裁
本公司或房託管理人	指	順豐房託資產管理有限公司，作為順豐房託的管理人
合規手冊	指	本公司就順豐房託的管理及運營採納的合規手冊
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
控權單位持有人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
COVID-19	指	2019冠狀病毒病
成立日期	指	2021年4月29日，即由信託契約組成順豐房託的日期
董事	指	本公司董事
執行董事	指	本公司執行董事
佛山運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
佛山運營管理人	指	佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司，一間於中國成立的公司並為順豐控股股份的全資附屬公司
佛山物業	指	順豐房託於中國內地佛山擁有的物業，其確切位置載於本報告「物業組合」一節
佛山潤眾	指	佛山市潤眾工業投資有限公司，一間於中國成立的公司並為順豐房託的全資附屬公司
國內生產總值	指	國內生產總值
建築面積	指	建築面積

可出租面積	指	可出租面積
本集團	指	順豐房託及其附屬公司
香港同業拆息	指	香港同業拆息
港元	指	香港法定貨幣港元
香港	指	中國香港特別行政區
香港物業	指	順豐房託於香港青衣擁有的物業，其確切位置載於本報告「物業組合」一節
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	指	本公司獨立非執行董事
LEED	指	能源與環境設計先鋒認證，是美國綠色建築協會就綠色建築物的功能、設計、施工、維護、運營及效益提供第三方驗證而制定及發表的全球綠色建築認證系統
上市日期	指	2021年5月17日，順豐房託的基金單位於香港聯交所主板上市日期
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
中國內地	指	中國(但不包括香港)，僅供本報告之用
非執行董事	指	本公司非執行董事
發售通函	指	日期為2021年5月5日有關於順豐房託基金單位全球發售的發售通函
中國	指	中華人民共和國
中國運營管理人	指	佛山運營管理人及蕪湖運營管理人
所得款項	指	具有本報告「管理層討論與分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
物業	指	香港物業、佛山物業及蕪湖物業的統稱，而物業個別則指其任何之一
房地產投資信託基金	指	根據房地產投資信託基金守則獲證監會認可的房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	指	由證監會頒佈的房地產投資信託基金守則
有關期間	指	於2021年5月17日(上市日期)起至2021年6月30日止期間

## 詞彙

報告期	指	於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
順豐租賃	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
順豐租賃框架協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
順豐房託	指	順豐房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃及由信託契約所組成
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
順豐控股股份	指	順豐控股股份有限公司，一間於中國成立及其股份於深圳證券交易所上市的公司，且其為順豐房託的控權單位持有人
順豐控股股份集團	指	順豐控股股份及其附屬公司
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
平方米	指	平方米
附屬公司	指	具有上市規則所賦予該詞彙的涵義
主要持有人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
信託契約	指	由受託人與房託管理人於2021年4月29日為組成順豐房託而訂立的信託契約
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，作為順豐房託的受託人
基金單位	指	除另有指明者外，為順豐房託的基金單位
基金單位持有人	指	順豐房託基金單位的持有人
增值稅	指	增值稅
蕪湖豐泰	指	蕪湖市豐泰電商產業園管理有限公司，一間於中國成立的公司並為順豐房託的全資附屬公司
蕪湖運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
蕪湖運營管理人	指	合肥市捷泰企業管理有限公司，一間於中國成立的公司並為順豐控股股份的全資附屬公司
蕪湖物業	指	順豐房託於中國內地蕪湖擁有的物業，其確切位置載於本報告「物業組合」一節

## 房託管理人的董事會

### 主席及非執行董事

王衛先生

### 執行董事

翟迪強先生 (行政總裁)

### 非執行董事

伍瑋婷女士  
楊濤先生  
梁翔先生

### 獨立非執行董事

陳懷林先生  
何立基先生 (榮譽勳章·太平紳士)  
陳明德先生  
郭淳浩先生  
饒群林先生

## 房託管理人的負責人員

翟迪強先生  
康錦傑先生  
周治平先生

## 房託管理人的公司秘書

梁慧儀女士

## 受託人

德意志信託(香港)有限公司

## 總估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 香港法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

## 房託管理人的註冊辦事處

香港  
銅鑼灣  
禮頓道111號  
利園六期20樓2002室

## 基金單位登記及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓  
電話：(852) 2980 1333  
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

## 投資者查詢

電話：(852) 3690 8134  
傳真：(852) 3690 8132  
電郵：irsfreit@sfmail.sf-express.com

## 網站

www.sf-reit.com

## 股份代號

2191

